

REAL



Lærkehøj 42, 2605 Brøndby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	5.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.883	Grund m2	903
Byggeår/ombygget	1966/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0549**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Attraktiv villa der med sine lyse værelser og store opholdsrum byder på en usædvanlig god og velfungerende planløsning. Især stuen og det lækre køkken/alrum nyder godt af et skønt lysindfald fra de store vinduer. Den dejlige solrige terrasse danner rammen om hyggelige stunder under åben himmel.

Ejendommen er beliggende i det gamle og idylliske Brøndbyvester, der er kendetegnet ved charmerende bondehuse fra århundredeskiftet, små stræder og naturligvis den hyggelige landsbykirke. Boligen ligger desuden på en fredelig og lukket villavej med særdeles kort afstand til skole, børneinstitutioner, offentlig transport og gode indkøbsmuligheder. Der er flere grønne områder i gåafstand til huset.

Denne skønne bolig byder på en lys og rummelig entre med sorte granitfliser. Fire gode værelser, der kan fordeles efter behov. Hele to dejlige badeværelser med separate brusenicher. Badeværelserne er indrettet med flotte lyse fliser og sort granitgulv. Det skønne køkken/alrum er absolut husets omdrejningspunkt. Køkkenet er holdt hvide elementer og her kan hele familien samles om madlavning og andre hyggelige aktiviteter. Køkken/alrummet ligger i åben forbindelse med den dejlige stue, hvor de store vinduer sørger for et fantastisk lysindfald. Fra stuen er der både udgang til den hyggelige og solrige terrasse, og når du slår terrassedørene op, så smelter inde- og udeliv sammen i et herligt sammensurium.

Som en ekstra bonus byder boligen på en yderst anvendelig og højloftet kælder på hele 59 kvm. Her er der også indrettet badeværelse.

Derudover har huset en stor privat og yderst solrig have, der er nem at holde, og som indbyder til grill-aftener, boldspil og leg om sommeren. Til huset hører desuden en god

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Nedahl

Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026



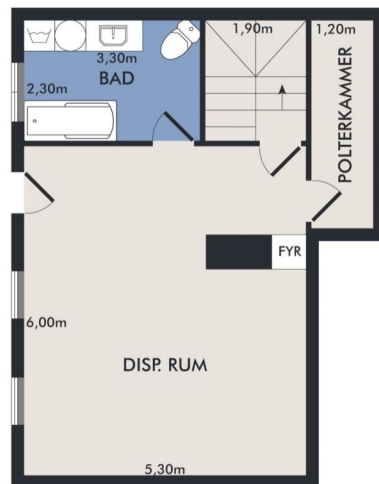
Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026

REAL

KÆLDER

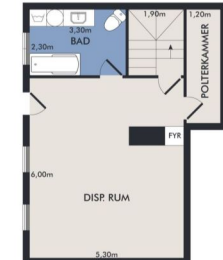


REAL

STUEPLAN



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brøndby
Matr.nr.:	31 cv Brøndbyvester By, Brøndbyvester
BFE-nr.:	2114123
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1966/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.993.000 kr.
Grundværdi:	2.941.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.994.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.352.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	903 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	59 m ²
Garage:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.04.1952 lbnr. 7660-10 Tillægstekst Dok om veje, grundejerforen, bebyg
m m Filnavn: 10_AI_682
Nr. 2 lyst d. 23.08.1993 lbnr. 7384-10 Tillægstekst Dekl ved kollektiv
varmeforsyning, tilslutningspligt senest år 2001 m m Filnavn: 10_N_81
Nr. 3 lyst d. 13.12.2006 lbnr. 26723-10 Tillægstekst Lokalplan nr. 225 vedr. 30 bs, 30
bu Filnavn: 10_AC_444

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til sælgers oplysningsliste

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne
værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående,
vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og
undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.371	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	11.529	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Renovation (anslået)	kr.	6.000	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	34.250
Skadedyrsbekæmpelse (anslået)	kr.	200	I alt	kr.	5.435.250
Grundejerforening (anslået)	kr.	500			
Husforsikring (anslået)	kr.	8.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		46.600			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.903 md./ 346.839 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.580 md./ 282.966 år v/24,50%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Lærkehøj 42, 2605 Brøndby
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 135-0549
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 31.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Elinstallationsrapport:

Risiko for stød: 4 anmærkninger, Risiko for brand: 5 anmærkninger, Nærmere undersøgelse: 10 anmærkninger, 6 ulovlige installationer

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

▼